PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

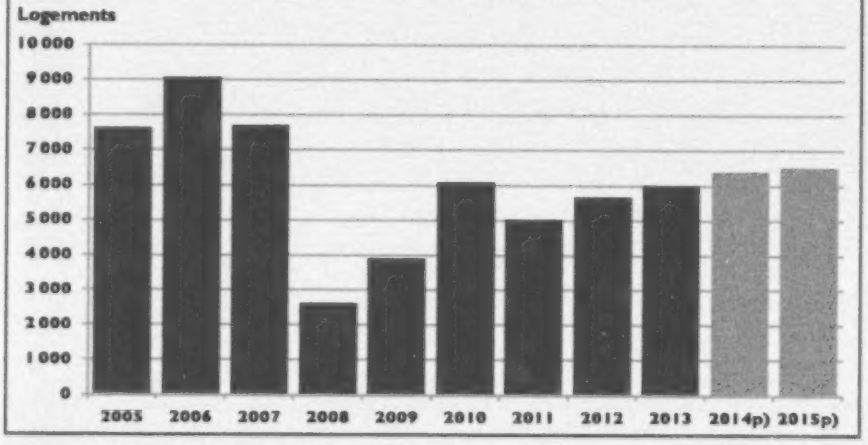
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants[1]

- Selon les prévisions, le nombre de maisons individuelles mises en chantier augmentera en 2014 et 2015.
- Les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2014 et 2015.
- Le marché de la revente d'Edmonton demeurant équilibré, les ventes MLS®[2] augmenteront légèrement.
- Le taux d'inoccupation des appartements devrait monter un peu à Edmonton.

Figure 1

Hausse prévue des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR d'Edmonton en 2014 et 2015



Source : SCHL; p) prévision de la SCHL.

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : ralentissement prévu pour 2014 et 2015

4 Marché de la revente : la diminution des stocks et l'augmentation des ventes pousseront les prix à la hausse

5 Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation parallèlement à une majoration des loyers

6 Aperçu économique : l'expansion de l'économie soutiendra la demande de logements

7 Perspectives concernant les taux hypothécaires

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : ralentissement prévu pour 2014 et 2015

La forte croissance de l'emploi, un solde migratoire important et les bas taux hypothécaires ont aidé à soutenir la demande de logements neufs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton en 2013. Dans le segment des collectifs, les mises en chantier ont atteint le nombre de 8 719, leur total le plus élevé depuis 1978 et le deuxième en importance jamais enregistré. Les mises en chantier de maisons individuelles ont aussi connu une forte croissance, de près de 6 %.

La demande d'habitations neuves restera vigoureuse en 2014, mais le rythme des mises en chantier, toutes catégories confondues, ralentira. Les gains réalisés dans le segment des maisons individuelles seront entièrement annulés par un repli plus marqué du segment des collectifs. Comme 9 310 logements collectifs étaient en construction à la fin de mars 2014, les entrepreneurs réduiront leur production cette année pour s'assurer que le volume des stocks demeure gérable. En 2015, beaucoup de ces unités seront achevées, ce qui fera croître les stocks. Cette augmentation graduelle aura pour effet de modérer encore la production de collectifs l'an prochain. Selon les prévisions, celle-ci atteindra le total de 13 400 unités en 2014 et de 12 900 en 2015.

Grâce à la hausse des revenus, à la croissance de l'emploi et au choix plus restreint de logements offert par le marché concurrent de la revente, les mises en chantier de maisons individuelles continueront de s'accroître cette année et en 2015. Au terme du premier trimestre de 2014, la région de la capitale albertaine en comptait 1 309, 16 % de plus qu'à la fin de mars 2013. Comme l'offre est faible dans le marché concurrent de l'existant, des acheteurs éventuels se sont tournés vers le marché du neuf, ce qui a favorisé la croissance du segment des maisons individuelles. Les mises en chantier de ce segment, dont le total s'est élevé à 5 970 en 2013, devraient se chiffrer à 6 400 en 2014. Elles seront encore plus nombreuses en 2015, puisque leur total montera à 6 500.

Le nombre de maisons individuelles neuves en stock n'a cessé d'augmenter ces derniers mois, mais il n'est pas assez élevé pour justifier une réduction des mises en chantier. À la fin du premier trimestre de 2014, le stock comptait 674 unités, à peine plus qu'il y a un an (646). Les maisons témoins et bâties sur commande ont enregistré une hausse d'une année à l'autre, de 5 % et 4 %, respectivement.

Fin mars 2014, 3 895 maisons individuelles étaient en construction, 6 % de plus qu'à la même époque l'an passé. Bien qu'il soit plus élevé que l'année précédente, le nombre de maisons en construction est inférieur au sommet atteint à l'automne 2013. Si l'achèvement de ces unités risque de faire gonfler les stocks, le rythme d'écoulement s'est accéléré récemment, de sorte que le nombre de maisons individuelles neuves en stock devrait rester plutôt stable.

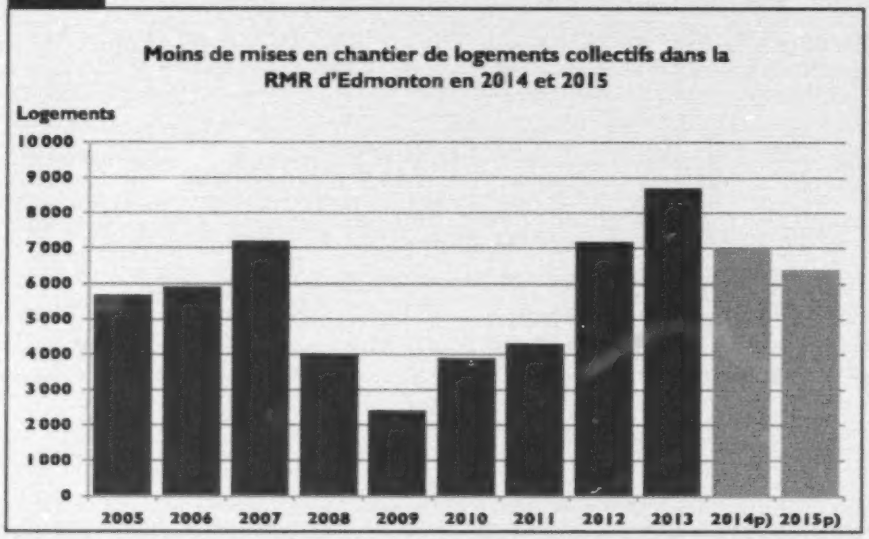
Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées au premier trimestre de 2014 était de 564 116 $, ce qui représente une augmentation de 11 % en glissement annuel. Les maisons vendues moins de 450 000 $ ont perdu du terrain récemment, tandis que celles dont le prix dépasse 650 000 $ ont accru leur part des transactions. L'effet produit par la composition des ventes se dissipera dans les mois qui viennent, à mesure que l'accroissement des inscriptions courantes dans le marché concurrent de l'existant modérera la croissance des prix.

Même si le prix moyen des maisons individuelles écoulées a augmenté durant les premiers mois de 2014, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada indique que les pressions à la hausse qui s'exercent dans le marché du neuf demeurent faibles. L'indice semble en voie de ne gagner que 1,5 % en 2014. Vu le plus grand nombre d'habitations qui seront en construction en 2015, le poids des facteurs de production s'alourdira probablement, ce qui fera croître l'IPLN de 2,0 % l'an prochain. Tout compte fait, ces paramètres feront monter à 547 000 $ le prix moyen des maisons individuelles écoulées en 2014, ce qui représente une hausse de 3,2 % par rapport à 2013. On s'attend à ce qu'il progresse encore en 2015 pour s'établir à 555 000 $.

Le nombre de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) commencés en 2013 a été le deuxième en importance jamais enregistré, soit 8 719. Un solde migratoire élevé, l'expansion de l'économie et le faible taux d'inoccupation du parc locatif ont éperonné la demande de logements collectifs. Toutefois, en raison du grand nombre d'unités en construction et de l'accroissement probable des stocks dans les mois à venir, les mises en chantier de ce segment ont commencé à diminuer. Au premier trimestre de 2014, elles ont été 42 % moins nombreuses que durant la même période en 2013.

Pour le reste de l'année, cette diminution de 42 % s'amenuisera. En tout, on prévoit la mise en chantier

Figure 2



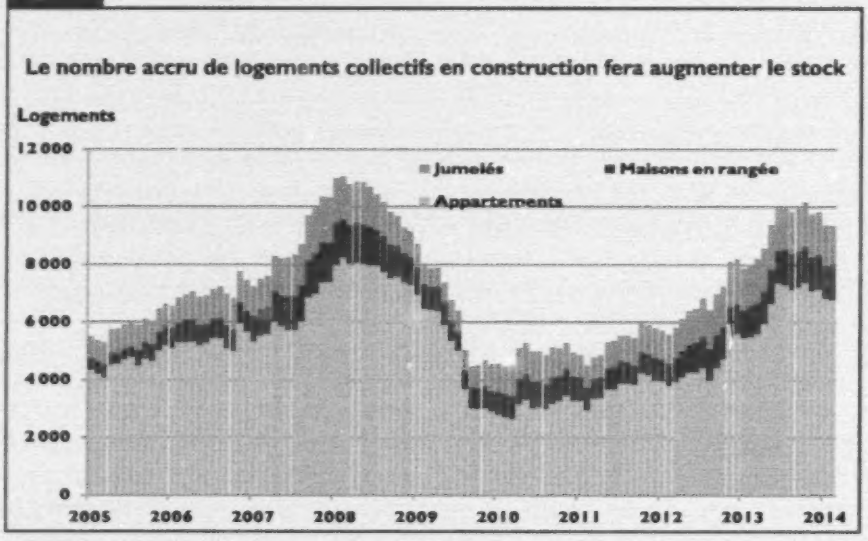
Source : SCHL; p) prévision de la SCHL

de 7 000 logements collectifs en 2014, 20 % de moins qu'en 2013. La construction de bon nombre de ces logements se terminera en 2015, ce qui entraînera une légère hausse du stock d'unités neuves. En conséquence, la production de logements collectifs reculera encore; il ne s'en commencera que 6 400 en 2015.

Les mises en chantier d'appartements, responsables de l'accroissement de la construction de collectifs en 2013, se sont maintenant repliées. Durant le premier trimestre de 2014, 362 appartements ont été commencés dans la RMR d'Edmonton, un recul important par rapport aux 955 mis en chantier pendant la période correspondante en 2013. Malgré ce repli, 6 750 appartements étaient en construction en mars, 21 % de plus qu'un an auparavant. Près de 40 % d'entre eux étaient des logements locatifs, catégorie ayant représenté une part non négligeable des appartements neufs ces dernières années. Le faible taux d'inoccupation et le solde migratoire élevé ont donné un coup de fouet à la demande de logements locatifs à Edmonton. Toutefois, le grand nombre d'unités en construction et la perspective d'une hausse du taux d'inoccupation ralentiront la production destinée au marché locatif dans les mois qui viennent.

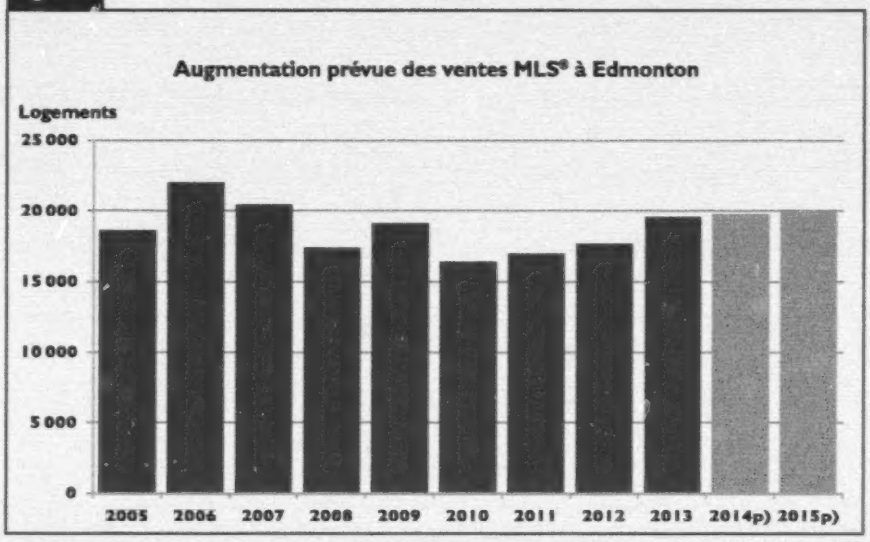
Les stocks de logements collectifs pour propriétaires-occupants sont en baisse depuis leur sommet de 2011 : en mars 2014, ils comptaient 615 unités, soit 24 % de moins qu'en mars 2013. Le repli accusé sur un an a été de 39 % du côté des appartements et de 32 % du côté des maisons en rangée. À l'inverse, les jumelés ont affiché une hausse de 6 %. En 2013, la faiblesse des stocks d'appartements et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants avait incité les constructeurs à accroître leur production. On s'attend à ce que les stocks augmentent à mesure que seront achevés les 9 310 logements collectifs qui étaient en construction en mars dernier. Il s'ensuivra un ralentissement des mises en chantier dans ce segment tout au long de 2014 et de 2015.

Figure 3



Source : SCHL

Figure 4



Source : Association canadienne de l'immeuble; p) prévision de la SCHL

Marché de la revente : la diminution des stocks et l'augmentation des ventes pousseront les prix à la hausse

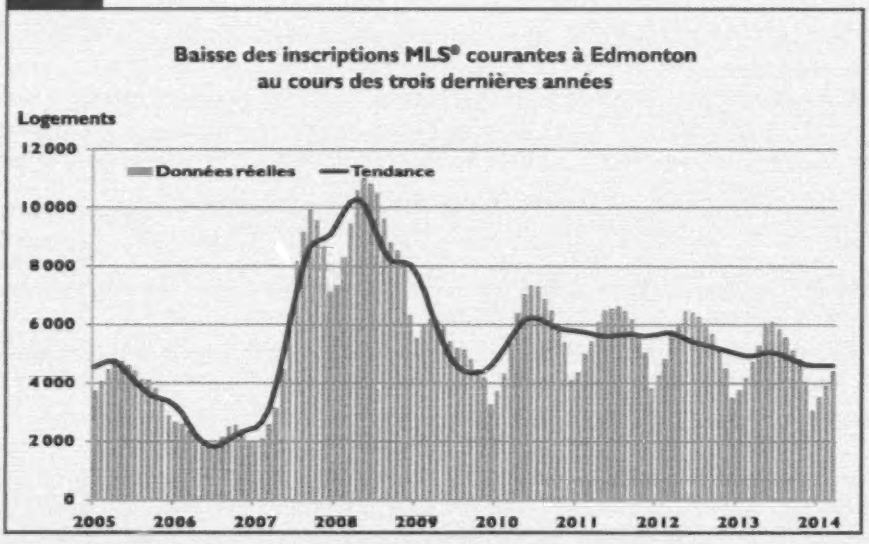
Soutenue par la hausse des salaires, la croissance de l'emploi et les bas taux hypothécaires, la demande de logements existants devrait demeurer vigoureuse à Edmonton en 2014 et en 2015. Globalement, on s'attend à ce que les ventes augmentent de 1,3 % en 2014 puis de 1,5 % en 2015 pour atteindre le nombre de 19 800 et 20 100, respectivement.

Au premier trimestre de 2014, le marché d'Edmonton a enregistré un peu moins de ventes MLS® que durant les trois premiers mois de 2013 : 3 989 contre 4 021. Les inscriptions courantes relativement moins nombreuses, combinées avec le mauvais temps, ont ralenti l'activité en janvier et février. Celle-ci a repris de la vigueur en mars, et l'on s'attend à ce que les ventes continuent sur leur lancée pendant tout le printemps. Leur progression sera toutefois ralentie, en particulier durant la première moitié de l'année, par le petit nombre d'inscriptions courantes, situation qui incitera des acheteurs éventuels à se tourner vers le marché du neuf. La récente montée des prix entraînera une augmentation des nouvelles inscriptions et, par voie de conséquence, de l'offre plus tard en 2014. Il s'ensuivra un accroissement des ventes dans la seconde moitié de 2014 et en 2015.

Le nombre d'inscriptions courantes est en baisse dans le marché de la revente depuis le milieu de 2011 pour deux raisons : la hausse des ventes et la réduction des nouvelles inscriptions. Fin mars 2014, on comptait 4 413 inscriptions courantes, 7 % de moins qu'un an plus tôt. Les nouvelles inscriptions et, par ricochet, les inscriptions courantes devraient augmenter durant l'année, car les vendeurs tenteront de profiter des gains d'avoir propre foncier réalisés durant les années précédentes. On prévoit que les inscriptions courantes se chiffreront en moyenne à 4 650 par mois en 2014, puis à 4 900 par mois en 2015.

En raison du recul des inscriptions courantes, le rapport ventes-inscriptions courantes a augmenté : il est passé d'une moyenne de 27, au premier trimestre de 2013, à 31, pour la période de janvier à mars 2014. Dans les mois qui viennent, les inscriptions courantes devraient croître plus vite que les ventes, ce qui fera baisser ce rapport.

Figure 5



Source : REALTORS® Association of Edmonton; tendance établie par la SCHL

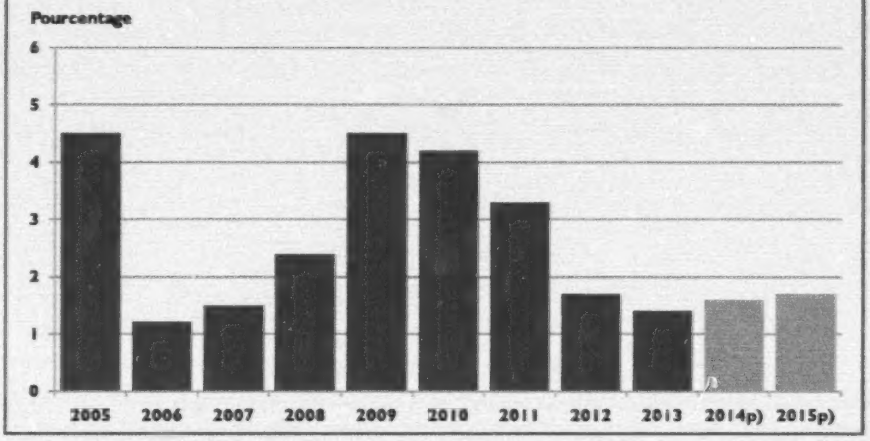
Les logements ont trouvé plus rapidement preneur au premier trimestre de 2014. Durant cette période, le délai de vente moyen a été de 53 jours, comparativement à 61 un an auparavant. L'offre moins abondante a joué un rôle déterminant dans le raccourcissement du délai.

Les prix ont augmenté sur le marché de la revente d'Edmonton, sous l'effet de l'intensification de la demande. Celle-ci s'est trouvée alimentée par l'expansion de l'emploi, un solde migratoire élevé et le faible taux d'inoccupation des logements locatifs, combinés avec une offre moins abondante et des délais de vente plus courts. En 2013, le prix MLS® moyen s'est accru de 3,2 % et a atteint 344 977 $. Sa croissance s'est accélérée au premier trimestre de 2014 : il a gagné 4,8 % en glissement annuel pour s'établir, en moyenne, à 354 332 $. Il continuera de monter durant le reste de l'année, mais, à mesure que l'offre s'accroîtra, les pressions à la hausse devraient s'atténuer. Pour l'ensemble de 2014, on prévoit que le prix MLS® moyen grimpera de 4,1 % et atteindra 359 000 $. En 2015, les pressions exercées par la demande et l'offre devraient être plus équilibrées, si bien que sa croissance ralentira et tournera autour de 2,2 %.

La composition des ventes de logements existants a également influé sur la croissance du prix moyen à Edmonton. Au premier trimestre de 2014, les habitations coûtant plus de 500 000 $ ont représenté 21 % des ventes de maisons individuelles, contre 16 % durant la même période en 2013. Cette proportion plus élevée est vraisemblablement attribuable à l'augmentation des achats d'habitations d'un cran supérieur, les gains d'avoir propre foncier permettant à des propriétaires d'acquérir un logement plus cher.

Figure 6

Légère hausse du taux d'inoccupation des appartements prévue à Edmonton en 2014 et 2015



Source : SCHL; p) prévision de la SCHL; enquête d'octobre

Le marché de la revente d'Edmonton était en équilibre en 2013 et devrait le rester tout au long de la période visée par les prévisions. La relative rareté des inscriptions risque toutefois de faire légèrement pencher la balance en faveur des vendeurs au cours des prochains mois. Cependant, on s'attend à un accroissement des nouvelles inscriptions à mesure que la montée des prix se poursuivra. L'offre et la demande devraient donc demeurer équilibrées durant le reste de l'année et en 2015.

Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation parallèlement à une majoration des loyers

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a diminué dans la RMR d'Edmonton, passant de 1,7 % en octobre 2012 à 1,4 % en octobre 2013. La vigoureuse progression de l'emploi, l'augmentation des revenus et un solde migratoire élevé ont stimulé la demande sur le marché locatif. En 2014 et 2015, le solde migratoire sera inférieur au pic atteint récemment et la croissance de l'emploi faiblira, de sorte que le taux d'inoccupation subira une légère hausse. Globalement, on prévoit qu'il montera à 1,6 % en octobre 2014, puis à 1,7 % en octobre 2015.

La forte demande de logements locatifs a fait monter les loyers. En octobre 2013, un appartement de deux chambres se louait en moyenne 1 141 $, contre 1 071 $ à la même époque en 2012. Comme on prévoit une légère hausse du taux d'inoccupation en 2014 et 2015, les loyers moyens poursuivront leur progression, mais celle-ci devrait être moins marquée. On s'attend à ce que le loyer moyen des appartements de deux chambres monte à 1 195 $ en octobre 2014, puis à 1 225 $ en 2015.

En 2013, l'univers des appartements locatifs d'Edmonton s'est accru pour la première fois en neuf ans.

Comme nous l'avons indiqué, la construction de logements de ce type s'est intensifiée au cours des deux dernières années. En mars 2014, 2 537 appartements à louer étaient en construction dans la RMR d'Edmonton, soit 37 % de plus qu'il y a un an. L'accroissement de l'offre qui résultera de l'achèvement graduel de ces unités atténuera une partie de la pression que subit le marché locatif.

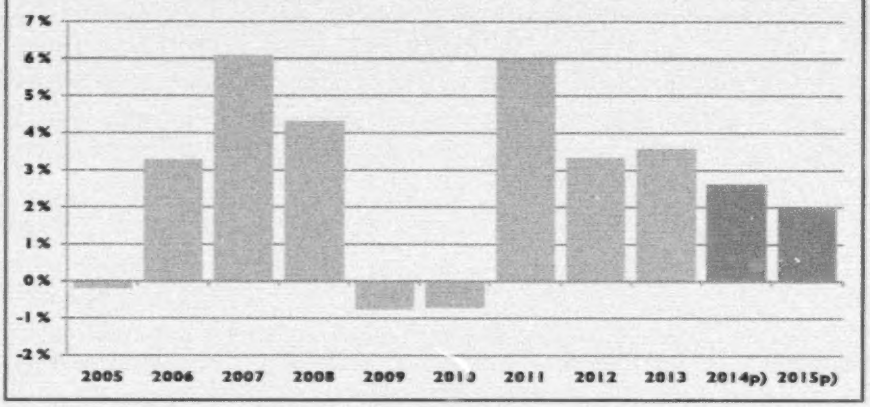
Les loyers en hausse, la faiblesse du taux d'inoccupation et la croissance timide du prix des copropriétés existantes ont entraîné une augmentation du nombre d'appartements en copropriété au sein du marché locatif secondaire d'Edmonton. En octobre 2013, près du tiers des appartements en copropriété de la RMR étaient offerts sur le marché locatif secondaire, accentuant ainsi la concurrence que subit le marché locatif traditionnel. Le taux d'inoccupation de ces appartements était semblable à celui du parc locatif traditionnel, soit 1,1 %, signe que la demande de ce type de logement à louer est vigoureuse.

Aperçu économique : l'expansion de l'économie soutiendra la demande de logements

L'économie d'Edmonton poursuivra son expansion en 2014 et 2015. Le cours des produits de base étant favorable, on s'attend à ce que l'industrie pétrolière et gazière obtienne encore de bons résultats en 2014 et soit le moteur de l'économie locale. L'accroissement de l'emploi et des salaires incitera également les consommateurs à dépenser davantage et favorisera la croissance du secteur des services.

Figure 7

Le nombre d'emplois continuera d'augmenter dans la RMR d'Edmonton en 2014 et 2015



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Des projets locaux d'infrastructures contribueront aussi à l'expansion économique. La construction d'un aréna au centre-ville a débuté, ainsi que celle du Royal Alberta Museum. Parmi les autres projets importants, on compte le nouveau Centre for Applied Technology du Northern Alberta Institute of Technology (NAIT) et la poursuite des travaux sur la route de ceinture Anthony Henday.

Dans la RMR d'Edmonton, l'emploi a connu une croissance tout à fait honorable de 3,6 % en 2013, qui s'est traduite par la création de 24 000 postes. Tous les gains ont été réalisés dans les emplois à temps complet, qui ont augmenté en moyenne de 32 300 au cours de l'année 2013. L'emploi a poursuivi sa croissance au premier trimestre de 2014 en gagnant 5 % en glissement annuel. À mesure que l'année s'écoulera, cette croissance fléchira un peu, car elle sera comparée à celle, plus vigoureuse, de la seconde moitié de 2013, mais elle continuera néanmoins de soutenir la demande de logements. On s'attend à un accroissement moyen de 2,6 % en 2014 et de 2,0 % en 2015.

Le chômage a atteint son point culminant à Edmonton en décembre 2013, avec un taux désaisonnalisé de 5,5 %, qu'il affichait encore en janvier 2014. Il a baissé depuis et s'établissait à 4,8 % en mars dernier. Le taux d'activité n'est pas loin des sommets historiques à Edmonton. Par ailleurs, comme on s'attend à une diminution du solde migratoire au cours des deux prochaines années, le taux de chômage de la RMR devrait rester proche de son niveau actuel. On prévoit qu'il sera en moyenne de 4,7 % en 2014 et 2015.

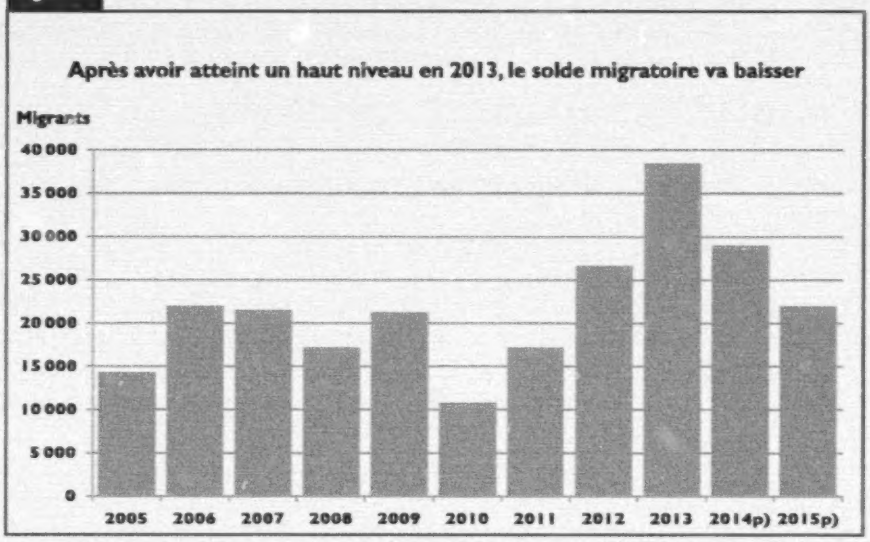
La forte demande de main-d'œuvre dans la RMR d'Edmonton a fait monter les salaires. Au premier trimestre de 2014, la rémunération hebdomadaire y était en moyenne de 1 072 $, ce qui représente une hausse de 3,6 % en glissement annuel. Puisqu'on s'attend à ce que l'emploi continue de croître et à ce que le taux de chômage soit inférieur à

5 %, l'augmentation des salaires se poursuivra à Edmonton durant le reste de l'année. Cette situation soutiendra la demande de logements en 2014 et 2015.

Le solde migratoire de la RMR d'Edmonton a été élevé au cours des deux dernières années. Du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013, la RMR a accueilli le nombre net record de 38 511 migrants. Les perspectives d'emploi et l'augmentation de la rémunération ont attiré des migrants de tout le Canada et de l'étranger. C'est la migration interprovinciale qui a le plus contribué à cet afflux. La part de l'immigration constituée de résidents non permanents, souvent attirés par un emploi temporaire, a elle aussi augmenté.

En 2014, la RMR d'Edmonton devrait enregistrer une migration plus faible, mais qui continuera de dépasser les moyennes antérieures. À mesure que l'économie d'autres provinces canadiennes s'améliorera, Edmonton attirera moins de gens. Son solde migratoire descendra à 29 000 personnes en 2014, puis à 22 000 en 2015.

Figure 8



Source : Statistique Canada; pour la période de juillet à juin; p) prévision de la SCHL

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées.
Emploi	La croissance du marché du travail et de l'emploi à temps plein alimentera la demande de logements en 2014 et 2015.
Revenu	Les salaires poursuivent leur croissance dans la RMR d'Edmonton, ce qui continuera de soutenir la demande de logements en 2014.
Population	Après le sommet sans précédent atteint en 2013, on s'attend à ce que la migration faiblisse en 2014 et 2015. Malgré cela, le solde migratoire restera relativement élevé et soutiendra la demande de logements.
Marché de la revente	Le marché de la revente d'Edmonton est équilibré. Toutefois, la relative rareté des inscriptions courantes a incité des acheteurs éventuels à se tourner vers le marché du neuf.
Stocks de logements neufs	Le stock de maisons individuelles a grossi ces derniers mois, mais la croissance de la demande devrait permettre aux mises en chantier d'augmenter. On s'attend à une hausse des stocks de logements collectifs au cours des deux prochaines années, ce qui entraînera un ralentissement des mises en chantier dans ce segment en 2014 et 2015.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- L'industrie pétrolière et gazière demeure un moteur de l'économie d'Edmonton. Si le cours du pétrole vient à fléchir, les perspectives économiques globales de la région risquent de se détériorer. Il s'ensuivrait une baisse de la demande de logements dans la région de la capitale albertaine.
- Le nombre de logements collectifs en construction s'est accru au cours des deux dernières années. Il y a un risque qu'il connaisse une hausse encore plus considérable si de nombreuses unités ne trouvent pas preneur au moment de leur achèvement. Cela pourrait entraîner une diminution plus importante des mises en chantier de collectifs.
- En baisse depuis trois ans, les inscriptions courantes dans le marché de la revente devraient augmenter cette année, sinon les pressions s'exerçant sur les prix pourraient s'accroître. Cela pourrait également se traduire par une intensification de la demande de logements neufs.

Résumé des prévisions RMR d'Edmonton Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 017	5 658	5 970	6 400	7,2	6 500	1,6
Logements collectifs	4 315	7 179	8 719	7 000	-19,7	6 400	-8,6
Tous types de logement confondus	9 332	12 837	14 689	13 400	-8,8	12 900	-3,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	509 059	514 259	529 824	547 000	3,2	555 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	448 400	460 000	461 300	474 000	2,8	483 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,9	0,9	0,4	1,5	-	2,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	16 963	17 641	19 552	19 800	1,3	20 100	1,5
Nouvelles inscriptions MLS®	31 719	31 410	30 011	31 000	3,3	31 800	2,6
Inscriptions en vigueur MLS®	5 636	5 397	4 873	4 650	-4,6	4 900	5,4
Prix MLS® moyen ($)	325 595	334 318	344 977	359 000	4,1	367 000	2,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	1,7	1,4	1,6	-	1,7	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 034	1 071	1 141	1 195	-	1 225	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	671 000	693 200	718 000	736 700	2,6	751 400	2,0
Croissance de l'emploi (%)	5,9	3,3	3,6	2,6	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	5,4	4,7	4,8	4,7	-	4,7	-
Migration nette [1]	17 167	26 670	38 511	29 000	-24,7	22 000	-24,1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

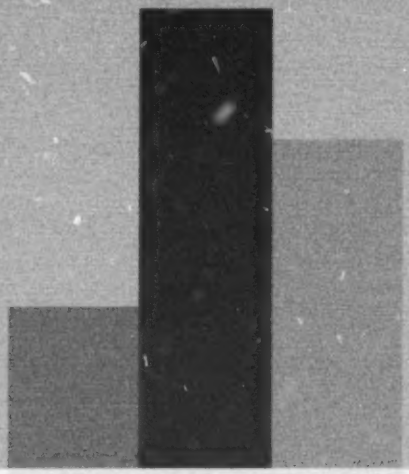
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

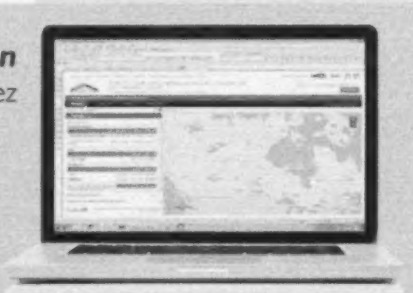
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



64345_2014_B01